

Протокол № 9
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

23 апреля 2015 года

Присутствуют: члены правления Золотуха М.В., Некрасов Г.Г., Окмянский В.А., Рябов Д.Н., Слепов В.Г., Пайков К.Ю., Хетагури Т.С., (7 из 9 членов правления, заседание правомочно.), управляющий Зайцев А.Н., член ревизионной комиссии Козырева А.В.

Рассмотрены вопросы:

1. О подготовке к общему собранию.
2. О замене водосчетчика в доме Ванеева-б.
3. Информация о передаче объектов общего имущества городу.
4. Планы по энергосбережению.

1. О подготовке к общему собранию.

Окмянский В.А.: вам розданы исправленные документы: смета на 2015 год, ставка содержания жилья, ставка уборки подъезда, проект положения о фонде ремонта объектов общего имущества.

Доходы от основной и дополнительной деятельности предлагается разделить пополам, в соответствии с решениями собраний от 20.10.2014: 50% перечислить на спецсчета капремонта по каждому дому, с уменьшением взноса на капремонт, 50% - оставить в распоряжении ТСЖ на указанные в смете нужды.

Козырева А.В.: члены ревизионной комиссии встречались с юристами обслуживающей организации «Юр-Профи», по итогам которой подготовили ряд вопросов и предложений, передаю их и прошу дать нам ответ.

Просим также заключить договор на проведение проверки бухучета ТСЖ, так как среди членов ревизионной комиссии бухгалтеров нет, раньше такие проверки в ТСЖ не проводились. Исполнитель – ИП из группы компаний «Лад»; это крупная компания, специализируются в том числе и на ТСЖ.

Хетагури Т.С.: неправильно так говорить, что раньше не было проверок, были у нас и аудиторские проверки тоже, существенных нарушений не выявляли.

Слепов В.Г.: надо добавить к результатам проверки вес каждого нарушения, которое будет выявлено: что конкретно грозит ТСЖ?

Окмянский В.А.: вместо полной предоплаты услуг исполнителя проверки предлагаю оплатить вначале аванс 50-60%. Срок проверки ограничить 15 мая.

Рябов Д.Н.: в прошлых заключениях ревизионная комиссия говорила об отсутствии должностных инструкций на работников.

Окмянский В.А.: инструкции имеются, они их просто не запрашивали. Некоторые инструкции устарели в связи с изменившейся нагрузкой работников. В последнее время приняты новые инструкции для паспортиста, совмещающего несколько функций, для контролера по приборам учета, для консьержей, т.е. для новых или объединенных должностей.

Слепов В.Г.: предлагаю вынести на утверждение собраний сметы на ремонты, которые будут в следующем году, чтобы заранее иметь все, что необходимо для ремонта.

Решили: 1) назначить общее собрание членов ТСЖ на 25 мая, вынести на собрание розданные проекты, поручить председателю правления и управляющему завершить работу по открытию спецсчетов и уведомить об этом в установленном порядке Жилинспекцию; 2) заключить в случае внесения ревизорами в него обозначенных исправлений договор с указанным ими ИП на сумму 25 тыс. на

проведение проверки бухгалтерской работы в ТСЖ; 3) председателю правления с привлечением работником ТСЖ и Юр-Профи подготовить ответ на «Предложения по итогам встречи с Юр-Профи»; 4) в течение месяца подготовить план капремонта на 2016 год, заказать предполагаемым исполнителям или сметчику из числа собственников составление смет.

2. О замене водосчетчика в дома Ванеева-6.

Зайцев А.Н.: в водонасосной станции в доме Ванеева-6 счетчик не прошел поверку, новый такой же счетчик стоит 106 тыс. Но обслуживающая организация «Альянс-Энерго» считает, что достаточно установить счетчик за 10 тысяч, он не считает с точностью до литра как первоначально установленный при строительстве, но нам такая точность и не нужна. В целом смета на покупку и работы по замене счетчика составлена исполнителем на 32 тыс.руб.

Решили: заключить договор с ООО «Альянс-Энерго» на замену водосчетчика; расходы отнести за счет Фонда ремонта объектов общего имущества по домам Ванеева-6 и Ванеева-4.

3. Информация о передаче объектов общего имущества городу.

Зайцев А.Н.: в КУГИ мне сообщили следующую информацию по передаче сетей:

- «теплотрассы», «водонасосная станция», «газовые сети» поставлены на учет в городе «как безхозяйные» в феврале 2015г. Примерно в феврале 2016г. через суд будет признано право собственности на них за городом, а далее они будут переданы в эксплуатацию в Теплоэнерго, Водоканал и Горгаз

- «водопровод и канализация» - документы с января 2015г. находятся в суде для признания права собственности на них за городом, далее будут переданы в Водоканал;

- «трансформаторная станция ТП-441, высоковольтные кабельные линии и уличное освещение» на учете в городе находится с апреля 2014г., соответственно в мае — июне 2015г. документы будут переданы в суд для признания права собственности на них за городом, и соответственно после решения суда они будут переданы в эксплуатацию в городские кабельные сети и горсвет.

До конца 2015г. у ТСЖ есть пока возможность оставить у себя в собственности водонасосную станцию, поскольку такие предложения озвучивались на предыдущих заседаниях от членов правления, а также я встречался с руководителем Энергосоюза Тиховым М.А. на предмет приобретения или взятия в аренду нашей ТП-441. Вопрос о прямом договоре купли-продажи трансформаторной станции не реальный, но в принципе вопрос по аренде возможен при условии оформления соответствующих документов. Тихов М.А. назвал примерную цену аренды 10-15 тыс. в месяц, с последующим через несколько лет переходом ТП в их собственность. Насколько нужно и целесообразно это делать? Можно конечно еще обсуждать, но процесс передачи сетей в город запущен, и за счет того что ТСЖ в 2013г. взяло на себя расходы по подготовке технических и кадастровых паспортов на них оформление документации ускорило.

Хетагури Т.С., Некрасов Г.Г.: на период аренды бремя капремонта ТП останется за ТСЖ, он может быть очень дорогим, поэтому правильно передать ТП городу, как и было проголосовано на собраниях.

Решили: председателю правления и управляющему контролировать процесс передачи объектов, регулярно информировать правление.

4. Планы по энергосбережению.

Зайцев А.Н.: есть предложение в плафонах уличного освещения заменить газоразрядные лампы на светодиодные. Общая стоимость замены ламп составит 86 тыс.руб. Экономия электроэнергии за год составит 88 тыс.руб., т. е. за год они окупятся. Срок службы светодиодной лампы данного типа — 3,5 — 4 года. Даже если через год уличное освещение будет передано в город — ТСЖ не понесет дополнительных расходов по электророзетке уличного освещения и при этом улучшится освещенность придомовой территории.

Золотуха М.В.: давайте заменим пока 3-4 лампы, посмотрим, как они в эксплуатации.

Окмянский В.А.: нам необходимы планы по энергосбережению на каждый дом. Это обязательный вид работ, за отсутствие которого могут последовать санкции.

Решили: заменить первоначально несколько ламп в уличном освещении; управляющему с привлечением инженера и энергетика в течение 2-х месяцев разработать планы по энергосбережению для домов.

Председатель правления

Секретарь заседания



В.А.Окмянский

Т.С.Хетагури — *Толем*

А.Н. Рядов